Beilage

Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4641 B „Wetzendorf - Schleswiger Straße“ für ein Gebiet zwischen Schleswiger Straße und Wetzendorfer Landgraben, östlich des Berufsförderungswerks Nürnberg und westlich der Lerchenstraße
Herauslösung des Bebauungsplans und Beschluss Rahmenplan

Entscheidungsvorlage

1. Ausgangssituation

Mit Beschluss vom 10.12.2015 wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 4641 „Wetzendorf“ eingeleitet. Die Herauslösung des südlichen Bereiches als Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf – Parler Straße“ wurde am 22.12.2022 beschlossen. Aus den verbliebenen Flächen des ursprünglichen gesamten Geltungsbereichs soll nun der nordöstliche Teil 4641 B als Bebauungsplan Nr. 4641 B „Wetzendorf – Schleswiger Straße“ für ein Gebiet zwischen Schleswiger Straße und Wetzendorfer Landgraben, östlich des Berufsförderungswerks Nürnberg und westlich der Lerchenstraße herausgelöst und als eigenständiges Verfahren fortgeführt werden. Aufgrund zwischenzeitlich gewonnener Erkenntnisse zu den örtlichen Rahmenbedingungen (u.a. Grundwasserstand, Hochwasserzonen, Ökologie sowie klimaangepasste Stadtentwicklung) wurde die Rahmenplanung für den Teil B angepasst und soll als Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 4641 B dienen. Analog zum Bebauungsplanverfahren Nr. 4641 A ist außerdem ein Umlegungsverfahren zur Bodenordnung notwendig.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Nürnberg mit integriertem Landschaftsplan (FNP) stellt im betreffenden Bereich Wohnbauflächen und für kleinere Teilbereiche Grünflächen dar. Im Resultat lässt sich daher feststellen, dass der Bebauungsplan Nr. 4641 B, soweit er auf dem vorgelegten Rahmenplan aufbaut, aus dem FNP entwickelt werden kann.

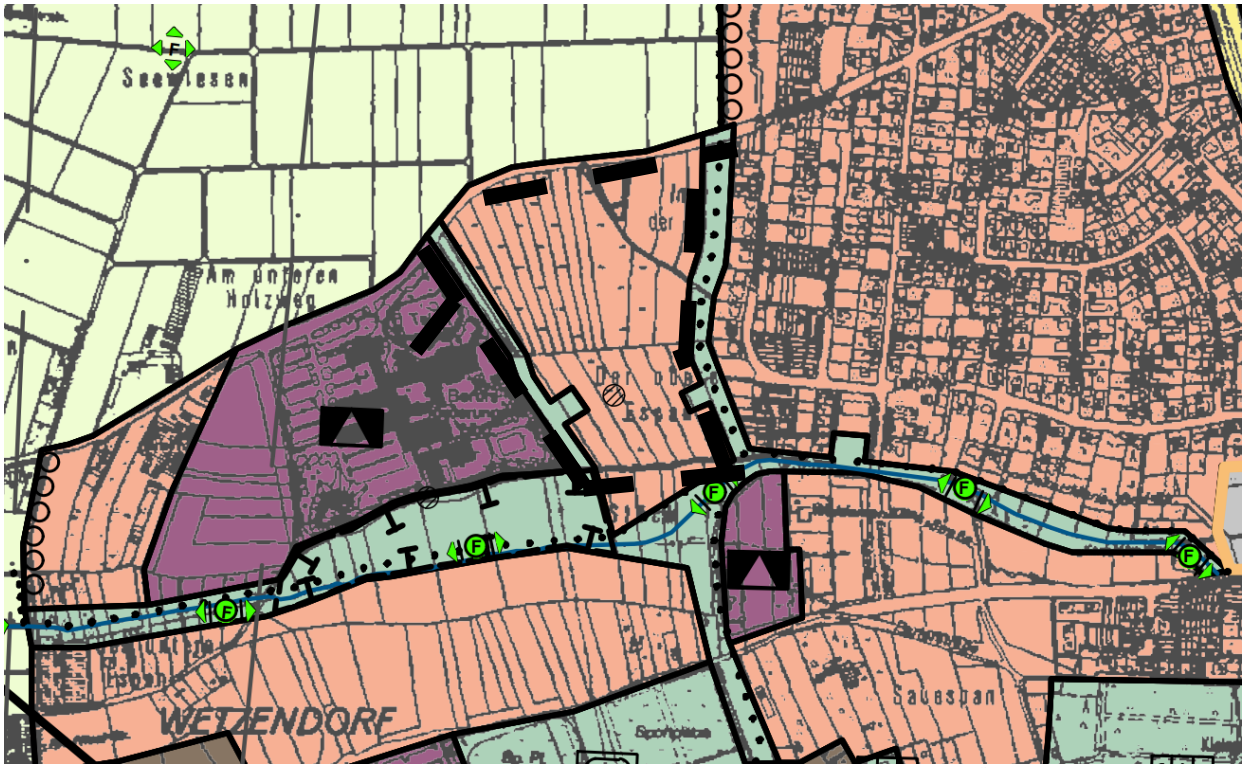


Abb. 1: FNP der Stadt Nürnberg mit Geltungsbereich BP Nr. 4641 B „Wetzendorf - Schleswiger Straße“
© Stadt Nürnberg

2. Kurzer bisheriger Verfahrensabriss

10.12.2015: Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4641 „Wetzendorf“ auf Grundlage des verwaltungsintern erarbeiteten Strukturkonzepts vom 29.10.2015.

08.03.2018: Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (fOeB) , durchgeführt vom 16.04. 2018 bis 11.05.2018.

22.12.2022: Beschluss zur Herauslösung eines Teilbereichs als Bebauungsplan Nr. 4641 A.

Seither wurde Teil A prioritär bearbeitet. Nachdem für Teil A der Satzungsbeschluss in gleicher Sitzung (19.12.2024) vorgesehen ist, soll nun auch Teil B als Abrundung der Gesamtplanung fortgeführt werden.

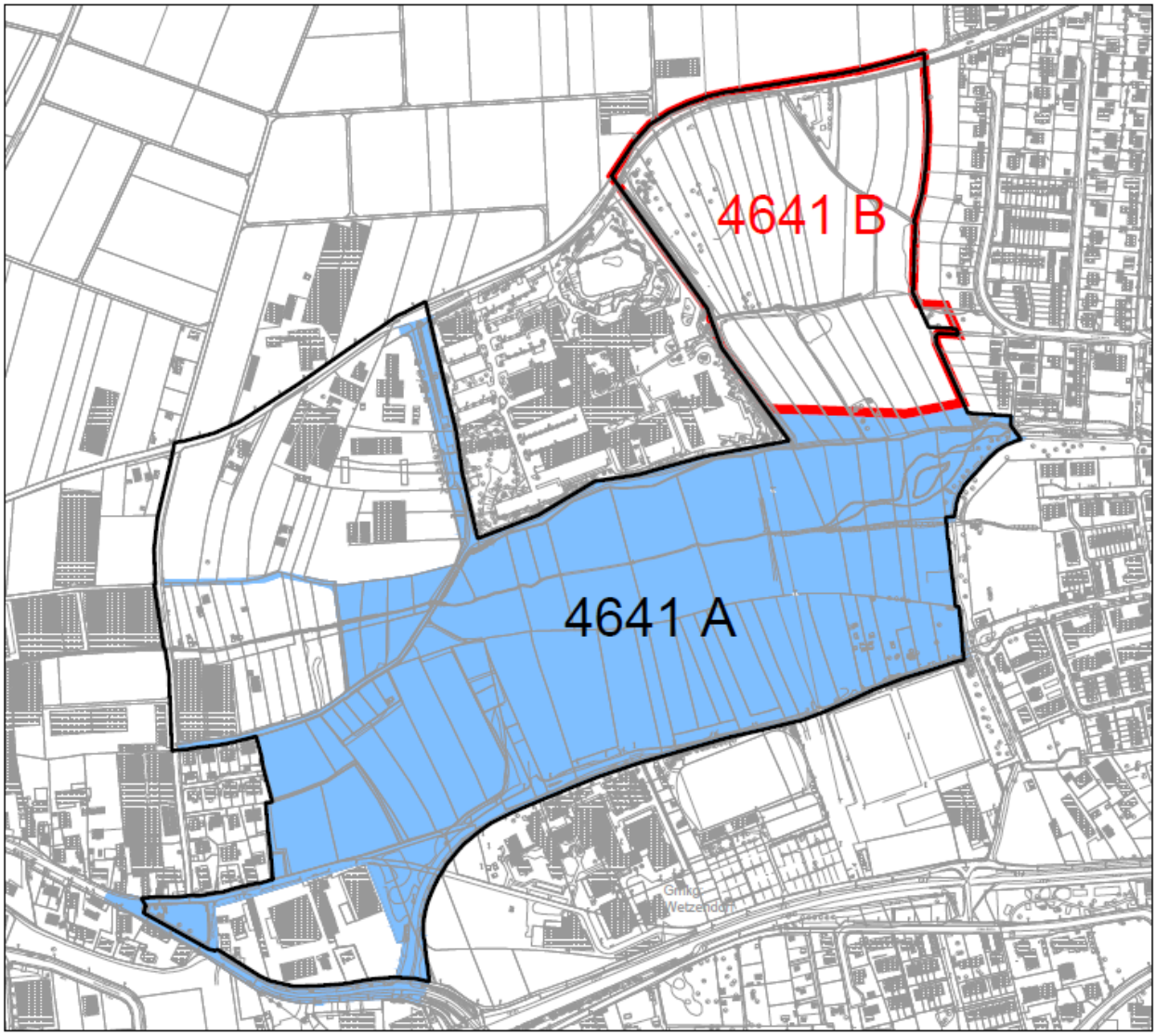


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 4641 B „Wetzendorf – Schleswiger Straße“, Herauslösung der Geltungsbereiche 4641 A und 4641 B. © Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung, © Stadt Nürnberg

3. Eigentumsverhältnisse
Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4641 B beträgt ca. 87.700 m². Hiervon befinden sich bereits 46 % im Eigentum der Stadt Nürnberg. Alle weiteren Teilflächen befinden sich in Privateigentum. Zwei dieser Privateigentümer verfügen dabei zusammen über einen weiteren größeren Anteil von 35 %, während die restlichen Flächen mit je ca. 3 % im Eigentum weiterer Privateigentümer stehen.

4. Darlegung der verfolgten Ziele und bislang bekannten Restriktionen
Vornehmliches Ziel der Planung ist die Deckung des weiterhin hohen Bedarfs an Wohnraum im Stadtgebiet Nürnberg, insbesondere unter Berücksichtigung einer Zurverfügungstellung von gefördertem Wohnraum, der gemäß dem aktuell geltenden Baulandbeschluss der Stadt Nürnberg mit einem Anteil von 40 % realisiert werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. 4641 B „Wetzendorf - Schleswiger Straße“, der im Zusammenhang mit der Gesamtentwicklung um den Wetzendorfer Park geplant wird und wie eingangs erläutert aus dem Gesamtplan Nr. 4641 „Wetzendorf“ hervorgegangen ist, stellt eine Abrundung des Siedlungsgebietes im Stadtteil Wetzendorf dar.
Hierbei bildet die Schleswiger Straße die nördliche Grenze der zukünftigen Bebauung. Die Alleepflanzung entlang der Schleswiger Straße fungiert als Ortsrand hin zu den sich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen des Knoblauchslandes.

Das neue Quartier soll sich in die Ortsrandlage einfügen und stellt einen Übergang von der etwas dichteren Bebauung im Süden hin zu den Bestandsquartieren im Osten (Lerchenstraße) dar. Besonderes Augenmerk soll dabei ebenso auf die Integration der neuen Wohnnutzungen in die bestehenden und neu zu schaffenden Grünstrukturen gelegt werden. In diesem Zusammenhang werden die Ergebnisse umfangreicher Prüfungen hinsichtlich Arten- und Naturschutz in Form von bereits vorhandenen und noch zu erarbeitenden bzw. zu vertiefenden Gutachten zu berücksichtigen sein.

Im Rahmen der Untersuchungen zu Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ wurden bereits einzelne Themenkomplexe in Form von Gutachten betrachtet, die auch den Teilbereich B einschlossen. Hierbei sind insbesondere die nachfolgend genannten Schwerpunkte als Restriktionen bzw. Herausforderungen identifiziert worden:

Grundwasser: Zur Erkundung der Grundwassersituation, der Fließrichtung und der Beurteilung der Auswirkungen der Planung wurde ein Gutachten für das Gesamtgebiet (R&H Umwelt, 2021) erstellt. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Planungsgebiet auf einer Fläche von ca.13 % 0 bis 0,5 m, ca. 43 % der Fläche weist einen Grundwasserflurabstand von 0,5 bis 1,0 m auf. Auf über der Hälfte der überplanten Fläche ist ein Grundwasserflurabstand von 0 bis 1,0 m unter Geländeoberkante (GOK) ermittelt (siehe Kartenausschnitt, Abb. 3).

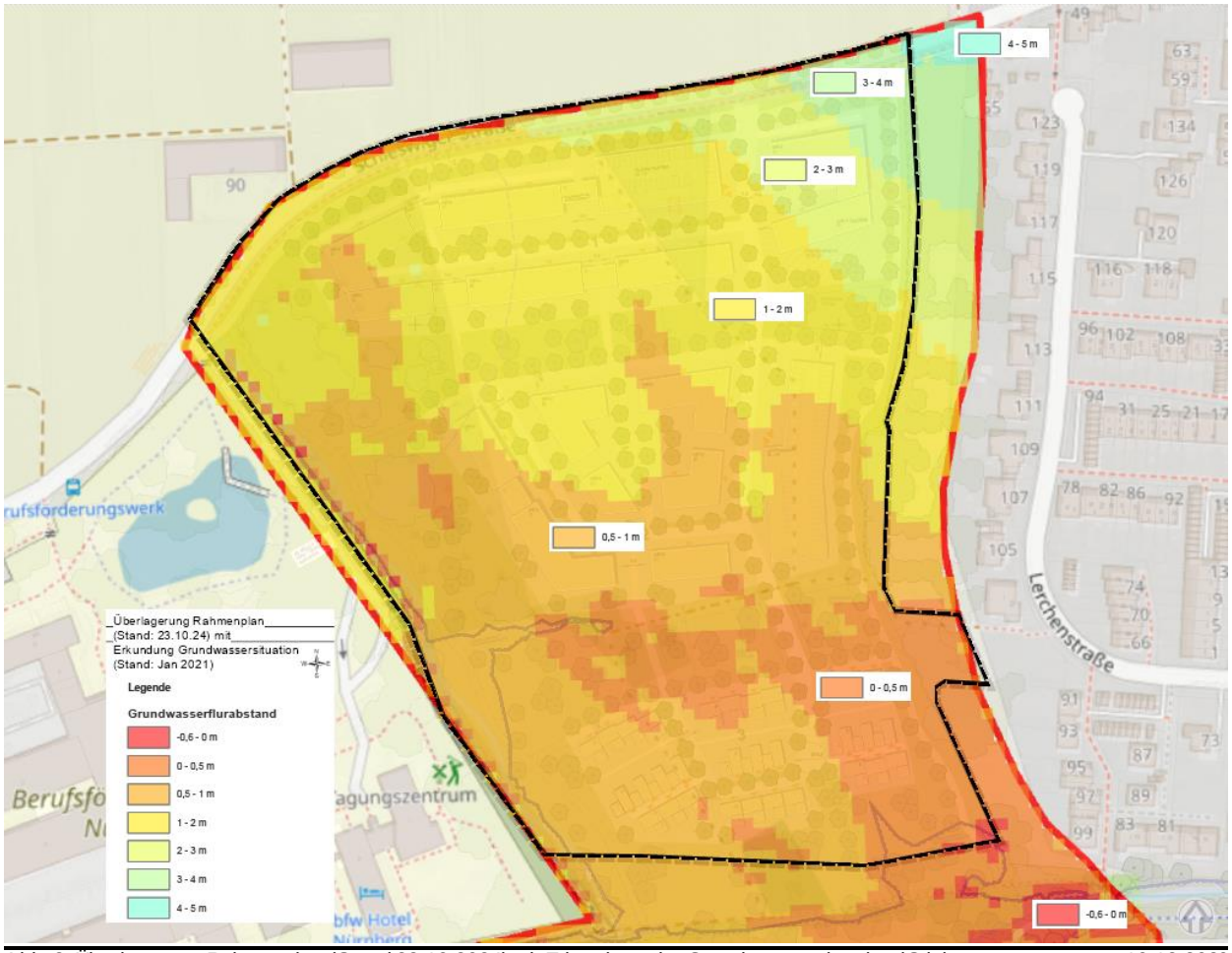


Abb. 3: Überlagerung Rahmenplan (Stand 23.10.2024) mit Erkundung der Grundwassersituation (Stichtagsmessung vom 10.12.2020, © R&H Umwelt, Stand: Jan. 2021)

Lärm: Als voraussichtlich relevante Emissionsquelle wurde die nördlich verlaufende Schleswiger Straße, die als Haupterschließung dienen soll, ausgemacht. Außerdem sind die landwirtschaftlichen Nutzungen mit Hofeinfahrten im Nordwesten an der Schleswiger Straße lärmrelevant. Vertiefende Gutachten sind im weiteren Verfahren zu erarbeiten.

Verkehr: Eine grundsätzliche Eignung der Schleswiger Straße als Haupterschließung des neuen Quartiers wurde bereits festgestellt. Im Zuge des Verkehrsgutachtens für den Bebauungsplan Nr. 4641 A „Wetzendorf - Parlerstraße“ wurden Verkehrszahlen bereits erhoben. Ein Verkehrsgutachten für den Teil B ist im weiteren Verfahren zu erarbeiten.

Artenschutz, Vegetation und Biotopschutz: Es wurden bereits umfangreiche faunistische Bestandsaufnahmen zum Thema Artenschutz sowie Kartierungen zum Baum- bzw. Vegetationsbestand einschließlich der Biotopverdachtsflächen vorgenommen. Durch die noch ausstehende Höhenplanung im Geltungsbereich kann zum dargestellten Baum- und Gehölzbestand keine Aussage getroffen werden. Vertiefende Gutachten zum Arten- und Biotopschutz sind im weiteren Verfahren zu erarbeiten.

Ver- und Entsorgung: Die geringen Grundwasserflurabstände werden auch für die Verlegung von Versorgungsleitungen und des Abwasserkanals herausfordernd sein. Ebenso muss besonderes Augenmerk auf die Entwässerung gelegt werden. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers kann in weiten Teilen des Plangebiets keine Versickerung stattfinden. Das Oberflächenwasser soll über ausreichend dimensionierte Retentionsflächen in die Vorflut (Seegraben) abgeleitet werden. Bei der Ausbildung der Retentionsflächen ist ein ausreichender Abstand zum

Grundwasser notwendig. Die Resilienz gegenüber Starkregenereignissen im Plangebiet ist durch das hochanstehende Grundwasser sehr gering.
Zu diesem Themenkomplex gehört auch die Energieversorgung. Die Umsetzung einer zeitgemäßen klimafreundlichen Energieversorgung wurde bisher in Alternativen angedacht jedoch nicht vertieft. In Abstimmung mit der N-ERGIE wird der Anschluss an ein Fernwärmesystem bevorzugt. Eine Realisierbarkeit vor dem Hintergrund der vorgenannten Herausforderungen hinsichtlich Grundwasserhochstand wird geprüft. Alternativen können kleinräumigere Nahwärmenetze sein.

Klimaökologie: Im Zuge des Bebauungsplans Nr. 4641 A wurde auch für den Umgriff des Teils B ein klimaökologisches Gutachten erarbeitet. Hierbei wurde die aktuelle klimaökologische Situation betrachtet und die Auswirkungen des Planvorhabens die klimaökologischen Funktionen mithilfe von Modellrechnungen untersucht. Insbesondere wurden Menge und Verlauf des Kaltluftvolumenstroms sowie die bioklimatische Wärmebelastung (sog. Hitzeinseln) im Planungsfall geprüft. Nach derzeitigem Kenntnisstand (auf Grundlage des Rahmenplans von 2023) ist nicht von einer wesentlichen Verschlechterung der Ausgangssituation im Plangebiet zu rechnen. Weitere klimaökologische Untersuchungen sollen mit Konkretisierung der Planung erarbeitet werden.

Stellplätze: Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers können voraussichtlich keine Tiefgaragen realisiert werden. Aus diesem Grund sollen alle nachzuweisenden Stellplätze in Quartiersparkhäusern nachgewiesen werden. Dies entspricht auch dem Ziel, ein weitgehend autoarmes Quartier zu realisieren. Der Themenschwerpunkt Quartiersparkhäuser ist aufgrund der bislang eingeschränkten Erfahrungen in dieser Dimension im Stadtgebiet Nürnberg weiter im Detail auszuarbeiten. Hierbei sind insbesondere Themen und Verantwortungen im Bereich Bau, Betreiber und Nutzerkreis zu behandeln.

5. Erläuterung der wesentlichen Rahmenplanungsinhalte

Städtebauliche Kennziffern

Im aktuellen Rahmenplan sind rd. 370 Wohneinheiten (WE) vorgesehen, woraus sich ca. 700 Einwohner errechnen lassen. Die Wohneinheiten teilen sich in 30 WE in Reihenhäusern und 340 WE im Geschosswohnungsbau auf. Zudem ist eine Kindertagesstätte vorgesehen, deren Bedarf (3 Gruppen Kindergarten und 2 Gruppen Krippe) bisher grob vorausgeschätzt wurde. Bei einem bisher angenommenen Stellplatzschlüssel von 0,7 für Wohnen entsprechend der einschlägigen Stellplatzsatzung der Stadt Nürnberg werden ca. 283 Stellplätze in oberirdischen Quartiersparkhäusern nachzuweisen sein.

Flächenbilanz	**m²**	**%**
Baugebiet (Allgemeine Wohnbaufläche)	3.7511	43
Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Verkehrsbegleitgrün	7.005	8
Fuß- und Radwege	7.792	9
Öffentliche Grünfläche - Park	15.162	17
Öffentliche Grünfläche - Grünkeil	17.404	20
Öffentliche Grünfläche - Spielfläche	2.885	3
Gesamt GB	**87.759**	**100**

Gesamtrahmenplan von 2015

Der Gesamtrahmenplan aus dem stadtinternen Workshop des Jahres 2015 stellte eine planerische Grundlage dar, deren Qualitäten über mehrere Modifizierungen hinweg erhalten geblieben sind. Neuere Erkenntnisse zu den örtlichen Gegebenheiten führten zu notwendigen Anpassungen. Beispielhaft seien hier die Themen Grundwasser sowie Hochwassergefährdungsbereiche genannt. Das Erfordernis zur Anpassung bot jedoch auch Chancen zur Optimierung. So konnten z.B. wesentlich höhere Anteile an Grünflächen geschaffen werden, während die Anzahl der geplanten Wohneinheiten weitestgehend unverändert blieb.

6. Rahmenplan 2024

Bebauung

Die Bebauung teilt sich im überarbeiteten Rahmenplan in drei Teilbereiche (1-3) auf. Die Bebauungsdichte nimmt dabei von Norden nach Süden ab. Während die Geschosswohnungsbauten entlang der Schleswiger Straße mit fünf Geschossen eine klare städtebauliche Kante zum Ortsrand nach Norden hin bilden, nimmt die Geschossigkeit nach Süden hin sukzessive ab und mündet in kleinteiliger Reihenhausbebauung in Teilbereich 3. Die im Rahmenplan gezeigte Darstellung ist aktuell als Chiffre für eine verdichtete, moderne Nachbarschaft im Reihenhausbau zu verstehen.
Auch zum Grünzug im Westen (Erweiterung des Wetzendorfer Parks) ist eine fünfgeschossige Bebauung in den Teilbereichen 1 und 2 vorgesehen, die eine klare Raumkante darstellt.
Nach Norden hin sind „Zwischengebäude" im Sinne von Nebengebäuden vorgesehen, in denen Kellerersatzräume und / oder Technik (Technikzentralen für Nahwärmenetze) untergebracht werden können. Kellerersatzräume sind aufgrund fehlender Keller und Tiefgaragen notwendig.
Zudem schirmen die mehr oder weniger geschlossenen Fassaden das Quartier in Teilbereichen vom eintretenden Schallpegel der Schleswiger Straße und der landwirtschaftlichen Nutzung im Norden ab.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt von Norden über die Schleswiger Straße. Hierzu ist eine Zufahrt im Nordosten vorgesehen, im Nordwesten ist zur Entlastung der internen Haupterschließung eine Ausfahrt sinnvoll, die auch insbesondere von Müll- und Rettungsfahrzeugen genutzt werden kann. Da das gesamte Quartier nach Möglichkeit autoarm gestaltet werden soll, sind Quartiersparkhäuser geplant, die den ruhenden Verkehr soweit möglich an den Quartiersrändern abfangen und gleichzeitig für alle Nutzer erreichbar sein sollen. Auf Stellplätze im öffentlichen Raum wird im gesamten Quartier verzichtet. Vorgesehen sind ausschließlich Haltebereiche (zum Be- und Entladen). Im Teilbereich 1 befindet sich ein Quartiersparkhaus, das den dortigen Bewohnern, Besuchern und Angestellten der KiTa zur Verfügung steht. Im Teilbereich 2 ist ein Quartiersparkhaus geplant, das allen Nutzern aus Teilbereich 2 und 3 zur Verfügung steht.
Von der internen Haupterschließungsachse zweigen in jeden Teilbereich untergeordnete Ringerschließungen ab, die insbesondere die Befahrung mit Müll- und Rettungsfahrzeugen gewährleisten sollen.
Im zentralen Bereich an der Schleswiger Straße ist eine zusätzliche Bushaltestelle vorgesehen. Von dort aus soll eine fußläufige Durchquerbarkeit des Quartiers bis nach Süden in den angrenzenden Wetzendorfer Park gegeben sein. Zusätzlich sind Fußwege auch an den Quartiersrändern geplant, die in großen Teilen durch die dortigen Grünzüge und Parkflächen führen. In den einzelnen Teilbereichen sind gezielt kleinere Quartiersplätze vorgesehen.
Auch für Radfahrende soll das Quartier gut erschlossen und durchlässig sein, entlang der Nord-Süd-Achse am östlichen Quartiersrand führt ein Grünzug, der Raum für einen überörtlichen Fuß- und Radweg geben soll.

Öffentliche Grünflächen

Die Rahmenplanung entwickelt den Wetzendorfer Park (B-Plan Nr. 4641 A) in nördlicher Richtung weiter. Der im Westen gelegene und in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzug entlang des Seegrabens ist die direkte Fortführung des Landschaftsparks in Richtung Knoblauchsland. Der Grünzug soll auch zur Durchlüftung des Wetzendorfer Parks und der angrenzender Bebauung beitragen bzw. bestehende Kaltluftströme teilweise erhalten bzw. lenken.
Die aktuelle Planung setzt auf eine starke Durchgrünung aller öffentlicher Flächen, insbesondere der Verkehrsflächen (Straßen, Fuß- und Radwegeverbindungen, Quartiersplätze) als auch auf größer dimensionierte Grün- und Spielflächen.
Die Grünzüge, die zwischen den Teilflächen 1, 2 und 3 in west-östlicher Ausrichtung verlaufen, wurden im Zuge der Fortentwicklung des Rahmenplans aufgeweitet. Dies erfolgt nicht zuletzt im Sinne einer angestrebten Multicodierung der Flächen: Hier sollen u.a. öffentliche Spielflächen ausreichend Platz finden, aber auch die notwendige Entwässerung der Bauflächen (Retentionsflächen) Raum finden können.

In der gesamten Planung soll dem Erhalt wertvoller vorhandener Vegetation sowie vorhandener oberflächennaher Gewässer Priorität eingeräumt werden. Es ist derzeit noch unklar in welchem Umfang Maßnahmen (wie z.B. Stützmauern, Böschungen), die Höhenunterschiede im Gelände ausgleichen, erforderlich werden und ob die dargestellte Bestandsvegetation im Plangebiet durch die bautechnischen Maßnahmen erhalten werden kann.

Weitere Untersuchungs-/Planungserfordernis
Der Rahmenplan ist Grundlage für die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanes und zeigt die städtebaulichen Ziele auf. Wie bereits dargelegt sind zusätzliche, maßgebliche Gutachten im weiteren Verfahren zu erstellen bzw. wo bereits vorhanden noch zu konkretisieren.
Hierbei sind insbesondere die Höhen- und Erschließungsplanungen im Zusammenhang mit dem festgestellten Grundwasserhochstand vertiefend zu betrachten. Großflächige Aufschüttungen, die durch die Neuplanung im grundwassernahen Standort erforderlich werden, sind wirtschaftlich sowie ökologisch ressourcenaufwendig, wirken sich negativ auf das Orts- und Landschaftsbild und stehen zudem im Konflikt mit dem Biotop- und Baumschutz.
Aus ökologischer Sicht ist eine Bebauung in sehr grundwassernahen Standorten (Grundwasserflurabstand 0-1 m) zu vermeiden. Dies ist auch im Sinne einer klimaangepassten Stadtentwicklung (Schwammstadtkonzept) geboten. Die Umsetzung des Teilgebiets 3 erscheint daher aus umweltfachlicher Sicht nur sehr aufwendig realisierbar. Würden z.B. hinreichend starke Aufschüttungen zur Vermeidung einer Grundwasserproblematik gewählt werden, dann würde voraussichtlich ein Geländesprung zwischen Baufeld und geplantem Wetzendorfer Park entstehen, der z.B. bautechnisch zu lösen wäre.
Die daher wichtige und noch ausstehende Höhen- und Erschließungsplanung kann wesentliche Änderungen in der bisherigen zweidimensionalen Planung hervorrufen. Daher ist ein intensiver weiterer Abstimmungsprozess erforderlich.
Zudem ist im weiteren Planungsverlauf auf Grundlage der Höhen- und Erschließungsplanung der wirtschaftliche Aspekt für die Herstellung der öffentlichen Flächen darzulegen, denn durch die voraussichtlich resultierenden umfangreichen Bodenbewegungen und Aufschüttungen können hohe Kosten entstehen.
Der Umgang mit den immer häufiger auftretenden Starkregenereignissen muss außerdem in die Planung – gerade bei entsprechender Topographie – einbezogen werden (Überflutungsnachweis etc.)

7. Kosten
Die Kosten für Gutachten sind durch das Gesamtverfahren des Bebauungsplans Nr. 4641 Wetzendorf abgedeckt. Die Realisierungskosten sind im weiteren Verfahren zu ermitteln.

8. Zeitliche Umsetzung
Nach Beschluss zur Herauslösung des Bebauungsplans Nr. 4641 B „Wetzendorf - Schleswiger Straße“ und Beschluss zum Rahmenplan soll ab 2025 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Anschließend erfolgen die weiteren Verfahrensschritte Billigung, Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Erlass der Satzung.

Fazit

Der Teilbereich zwischen Schleswiger Straße und Wetzendorfer Landgraben, östlich des Berufsförderungswerks Nürnberg und westlich der Lerchenstraße soll aus dem Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4641 „Wetzendorf“ herausgelöst und als eigentständiger Bebauungsplan Nr. 4641 B „Schleswiger Straße“ weitergegeführt werden. Der Rahmenplan soll als Grundlage zur weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplans beschlossen werden und wird im weiteren Verfahren aufgrund der ökologischen Aspekte (v.a. Grundwasserhochstand) voraussichtlich anzupassen sein. Dabei stellt der Rahmenplan eine Zielvorstellung dar. Die Verwaltung wird beauftragt alle notwendigen Verfahrensschritte in die Wege zu leiten. Hierzu gehört auch die Bauftragung maßgeblicher Gutachten und die Erstellung des Entwurfes eines Umweltberichtes im weiteren Verfahren sowie die intensive Abstimmung mit allen relevanten Dienststellen der Stadt Nürnberg.